

Kragemosegaard A/S

Elmevej 14, 4684 Holmegaard
CVR-nr. 26 77 24 51

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.05.18

Hans Henrik Larsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

Kragemosegaard A/S
Elmevej 14
4684 Holmegaard
Hjemsted: Holmegaard
CVR-nr.: 26 77 24 51
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Hans Henrik Larsen

Bestyrelse

Claus Johansen
Hans Henrik Larsen
Marianne Teglstrup Johansen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Kragemosegaard A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holmegaard, den 28. maj 2018

Direktionen

Hans Henrik Larsen

Bestyrelsen

Claus Johansen
Formand

Hans Henrik Larsen

Marianne Teglstrup Johansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Kragemosegaard A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Kragemosegaard A/S for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 28. maj 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Rickard Halfdan Patel

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33780

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt aktiviteter beslægtet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 1.430.690 mod DKK 641.891 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.453.416.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste	824.736	966.740
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	929.000	130.398
Resultat af primær drift	1.753.736	1.097.138
Finansielle omkostninger	-296.141	-304.283
Resultat før skat	1.457.595	792.855
² Skat af årets resultat	-26.905	-150.964
Årets resultat	1.430.690	641.891

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	1.430.690	641.891
I alt	1.430.690	641.891

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	15.700.000	14.771.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	15.700.000	14.771.000
	Anlægsaktiver i alt	15.700.000	14.771.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	34.805	48.302
	Andre tilgodehavender	13.048	10.407
	Tilgodehavender i alt	47.853	58.709
	Omsætningsaktiver i alt	47.853	58.709
	Aktiver i alt	15.747.853	14.829.709

PASSIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	1.953.416	522.726
	Egenkapital i alt	2.453.416	1.022.726
4	Gæld til realkreditinstitutter	9.357.565	10.088.165
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.357.565	10.088.165
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	730.255	415.397
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.087.514	1.916.499
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	245.165	244.967
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	131.754	124.430
	Deposita	324.450	324.252
	Selskabsskat	118.470	405.257
	Anden gæld	299.264	288.016
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.936.872	3.718.818
	Gældsforpligtelser i alt	13.294.437	13.806.983
	Passiver i alt	15.747.853	14.829.709
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	500.000	-119.165	380.835
Forslag til resultatdisponering	0	641.891	641.891
Saldo pr. 31.12.16	500.000	522.726	1.022.726
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	500.000	522.726	1.022.726
Forslag til resultatdisponering	0	1.430.690	1.430.690
Saldo pr. 31.12.17	500.000	1.953.416	2.453.416

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 15,7 mio. kr. Dagsværdien for selskabets ejendom opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastskrav på tilsvarende ejendom. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnittet 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

	2017	2016
	DKK	DKK

2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	118.470	150.964
Regulering af skat fra tidligere år	-91.565	0
I alt	26.905	150.964

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.17	17.507.515	15.375
Kostpris pr. 31.12.17	17.507.515	15.375
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	-15.375
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	-15.375
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	-2.736.515	0
Dagsværdireguleringer i året	929.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	-1.807.515	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	15.700.000	0

Selskabet ejer en investeringsejendom beliggende i Fensmark, 4684 Holmegaard.

Ejendommen har et samlet boligareal på 1.447m² og er opdelt i 16 boligejemål. ejendommen er 100% udlejet pr. 31.12.2017.

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model.

Selskabets udlejning af boliger baserer sig på de almindelige regler for udlejning af boliger til private herunder ift. opsigelsesvarsel. Den årlige leje udgør ca. t.kr. 1.300 pr. 31.12.2017.

Dagsværdien er endvidere værdiansat til under hensynstagen til forhandlinger i 2017 med ekstern part om køb af ejendommen.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	730.255	6.436.545	10.087.820	10.503.562
I alt	730.255	6.436.545	10.087.820	10.503.562

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.DKK 10.088, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 15.700.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på t.DKK 2.088, er der udstedt ejerpantebrev på t.DKK 2.000 der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 15.700.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Nettoomsætning består af Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gæl-

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

dens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.